

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0711-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 623-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARMELA ROSARIO MALPARTIDA GUZMÁN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 272,451.04 m² (27.2451 ha), ubicado en el distrito de Comandante Noel, provincia de Casma, departamento de Ancash, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 09 de mayo del 2022 (S.I. 12270-2022), **CARMELA ROSARIO MALPARTIDA GUZMÁN** (en adelante “la administrada”), solicita la adjudicación de forma excepcional de “el predio” invocando el numeral 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, asimismo señala ejercer la posesión de “el predio” por más de 20 años (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del DNI de la administrada (fojas 2); **b)** Memoria descriptiva Plano Perimétrico – Ubicación P-01, documentación técnica suscrita por el Ing. Cesar Ricardo Arteaga Vásquez con CIP 98428 (habilitado) (fojas 3 al 5); **c)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Casma, con Publicidad N° 799930 y de fecha 10/02/2022 (fojas 6); **d)** Declaración jurada firmada por “la administrada” (fojas 10); **e)** Constancia de Posesión de fecha 22-11-2000, emitida por la DIRECCION REGIONAL AGRARIA ANCASH (fojas 11); **e)** Constancia de Posesión de fecha 20-11-2000, emitida por el Juzgado de Paz de Tabón(fojas 12).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición

de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, , emitiendo el Informe Preliminar N° 794-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2022, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra sobre un ámbito que no cuenta con información gráfica registral.
- ii) Recae parcialmente en un área de 68,180.68 m² (25.02%) sobre el derecho minero denominado PYRAMID GOLD XI con código N° 010018822 (vigente).
- iii) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” es un terreno eriazado de topografía con pendiente moderada, se observa que se encuentra totalmente desocupada y no existe indicios de ocupación o que presente delimitación que restrinja el acceso a terceros diferentes del que dice ejercer posesión. Análisis sustentado en imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2004 al 2021.

11. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que “el predio”, se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76^o1 de “el Reglamento”.

12. Que, sin perjuicio de lo indicado esta Subdirección mediante Memorándum N° 02284-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de julio de 2022, ha puesto en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDPAE) lo advertido en el Informe Preliminar descrito en el décimo considerando, para que procedan a evaluar la procedencia de la primera inscripción de dominio del área sin antecedente registral a favor del Estado representado por la SBN.

13. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00572-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0789-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de julio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CARMELA ROSARIO MALPARTIDA GUZMÁN**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI
FIRMADO POR:

Profesional de la SDDI Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO

¹Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.